

BAIL COMMERCIAL

LOCAUX EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE LES PARTIES SOUSSIGNEES identifiées ci-après :

LE BAILLEUR

La Société « **LE B.** », Société Civile de Construction Vente au capital de 600 euros, immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro 837 790 229, dont le siège social est à RENNES (35), 5 boulevard Magenta, prise en la personne de son représentant légal ou de son mandataire.

Substitution du Bailleur « Maître d'ouvrage »

Le Bailleur Maître d'ouvrage ci-avant désigné signataire aux présentes entend vendre à un Acquéreur qui viendra aux droits et obligations du Bailleur Maître d'ouvrage sous la forme d'une vente en état futur d'achèvement ou en vente en achevé : le terrain ainsi que l'immeuble en l'état futur ou achevé.

Le Preneur est donc informé de ce que l'Acquéreur à la vente se substituera en qualité de Bailleur au Bailleur Maître d'ouvrage ci-avant désigné, et ce, sans aucune novation au Bail conformément à l'article 1743 du Code Civil, qui se poursuivra en toutes clauses et conditions, le Bailleur Maître d'ouvrage restant cependant tenu à l'égard de l'Acquéreur comme à l'égard du Preneur de la parfaite exécution des obligations lui incombant en sa qualité de Maître d'ouvrage.

LE PRENEUR

Monsieur Sylvain Da Silva, demeurant 1 rue des Pâturages 33380 MIOS

Auquel se substituera la prise d'effet du bail, conditionnée à la levée de la condition suspensive :
La Société **DAS AUTOS** Société par action simplifiée au capital de 45.000 € dont le siège social est à LE BARP (33114) ZAC Eyrialis actuellement en cours d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux, représentée par Monsieur Sylvain Da Silva, en sa qualité de Président.

ONT ETE ARRETEES, sous les Conditions "Générales et Particulières" ci-après énoncées qu'elles s'engagent respectivement à exécuter et à respecter, les conventions de **BAIL COMMERCIAL** suivantes soumises aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce.

Pour la commodité de rédaction des présentes, il est convenu de ce qui suit :

Le ou les bailleurs, d'une part, et le ou les preneurs, d'autre part, seront respectivement ci-après dénommés par abréviation "**LE BAILLEUR**" et "**LE PRENEUR**", qu'ils soient présents ou représentés, ou qu'il s'agisse, dans l'un ou l'autre cas, d'une ou plusieurs personnes physiques ou morales, celles-ci agissant de toutes façons conjointement entre elles.

Préalablement, il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Le Bailleur est propriétaire d'un terrain sis à LE BARP (33114), Zone d'activités EYRIALIS, Avenue du Médoc, cadastré BZ 67p, d'une superficie de 11 107 m² environ.

Le Bailleur est titulaire d'un permis de construire n°033 029 18 K0048 délivré le 29 novembre 2018.

Le Bailleur entend édifier sur ledit terrain un Ensemble Commercial dénommé « Le B. Retail Park » qui sera divisé en 10 cellules commerciales pour une Surface de Plancher totale d'environ 3 682 m²; et comprendra un parc de stationnement de 91 places.

Ceci exposé, il est passé au BAIL COMMERCIAL objet des présentes :

10/11

JP

JD

I - CONDITIONS GENERALES

La présent bail à loyer, à titre commercial, soumis aux dispositions législatives ci-dessus visées, est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et en particulier sous celles suivantes :

Article 1 - ETAT DES LIEUX

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur lors de la prise de possession des locaux par le preneur ainsi qu'au moment de leur restitution.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Article 2 - ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Preneur entretiendra "le bien loué" en parfait état pendant la durée du bail et le rendra, à sa sortie, en bon état de réparations locatives ou de menu entretien. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

En sus de l'entretien courant dont il est fait ci-dessus mention, il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de l'ensemble des vitrines, ouvertures et fermetures (portes, fenêtres, portails, rideaux métalliques, portes sectionnelles, volets...) appareils sanitaires, robinetterie, canalisations d'eau, de gaz, tuyau de vidange, etc..., cette énumération n'étant pas limitative. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état d'entretien et de propreté.

Dans tous les cas, il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causée par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et de chauffage, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en bon état d'utilisation.

Il aura à sa charge l'entretien des peintures et de tous revêtements extérieurs de l'immeuble loué et en supportera le coût des éventuelles réfections.

Il devra également supporter tous les travaux prescrits par les règlements administratifs, sans recours possible contre le Bailleur, et notamment les travaux concernant la sécurité des lieux loués.

En fin de bail il devra rendre les revêtements de sols, papiers peints ou peintures, en parfait état hormis l'usure normale de ceux-ci.

Plus généralement, le Preneur supportera toutes les réparations quelles qu'en soient leurs natures ou leurs importances, à l'exception des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du Bailleur.

Le Preneur supportera sa quote-part d'entretien des parties communes de l'Ensemble Commercial (espaces verts, plantations, parc de stationnement, équipements électriques, enseignes,...), sur la base de sa quote-part de surface locative dans l'Ensemble Commercial.

De son côté, le Bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui est stipulé au présent bail, et notamment aux obligations mises à la charge du Preneur en ce qui concerne les travaux d'entretien rappelés ci-dessus.

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, faits et gestes du gardien de l'immeuble s'il en existe un, et, généralement, de troubles apportés par des tiers par voie de fait, le Preneur acceptant expressément cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

b) en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, étant précisé ici qu'il s'agit de l'eau, du gaz, de l'électricité et tous autres services provenant soit du fait de l'Administration ou du Service concessionnaire qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les locaux loués.

Article 3 - GARNISSEMENT

Il garnira et tiendra constamment garni "le bien loué" d'objets mobiliers, matériel et marchandises, s'il y a lieu, en quantité suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges et de l'exécution des conditions du bail.

Article 4 - TRANSFORMATIONS

Le Preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et qui auraient le caractère de convenance personnelle. Celles-ci, toutefois, ne pourront être faites qu'après avis favorable du Bailleur, et sous la surveillance d'un homme de l'art dont les honoraires et vacations seront à la charge du Preneur.

Article 5 - CHANGEMENTS DE DISTRIBUTION

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

En cas d'autorisation du Bailleur, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur, sauf accord des Parties sur les travaux à réaliser. Il est rappelé au Preneur, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le Bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

Article 6 - RENOUVELLEMENT

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le Preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation, et ce par voie d'Huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

Article 7 - AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail, de quelque manière et à quelque époque

qu'elle arrive, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins qu'il ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur.

Toutefois, en cas de reconduction tacite ou de renouvellement successif du présent bail, soit au profit du Preneur soit de tous cessionnaires ou sous-locataires successifs, lesdites améliorations et embellissements ne deviendront la propriété du Bailleur qu'à l'expiration de ces reconductions ou renouvellements concrétisés par le départ effectif dudit Preneur ou de ses sous-locataires ou cessionnaires des lieux loués, étant entendu qu'il sera toujours fait abstraction de ces améliorations et embellissements pour le calcul de la valeur locative lors des renouvellements dudit bail.

Article 8 - TRAVAUX

Le Preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans l'Ensemble Commercial ou les terrains adjacents, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, alors même que la durée des travaux nécessaires dépasserait vingt-et-un jours.

Le calendrier desdites réparations sera établi en accord avec le Preneur, afin que son activité commerciale en soit perturbée le moins possible. Le Bailleur s'oblige à faire toute diligence pour minimiser les désordres générés par les travaux ci-dessus.

Toutefois, les travaux du Bailleur ne sauraient en aucun cas entraîner une réduction des surfaces louées ou une entrave à l'accès ou à la visibilité des locaux.

En outre, le Bailleur s'engage à avertir le Preneur de la réalisation de tous travaux, dans l'immeuble ou dans les lieux loués, au moins un (15) jours avant leur démarrage et à déployer ses meilleurs efforts pour ne pas nuire à l'exercice de l'activité du Preneur.

Le cas échéant et à l'occasion de tous travaux, le Preneur devra faire place nette, à ses frais, des matériels, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Le Preneur devra de même supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou par les voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, sauf son recours contre qui il y aura lieu.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduits, câbles, et fils qui desservent d'autres parties de l'Ensemble Commercial et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité commerciale du Preneur.

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur, immédiatement après qu'il en ait eu connaissance, de toute réparation qui deviendrait nécessaire, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice subi du fait de l'absence de déclaration aux assureurs.

Par dérogation à l'Article 1723 du Code Civil, le Bailleur se réserve la faculté d'apporter toutes les modifications qui lui plairont à l'aspect extérieur de l'Ensemble Commercial, soit par de nouvelles constructions, soit par des démolitions de bâtiments, le Bailleur s'interdisant seulement de modifier l'intérieur des lieux loués.

Dans le cadre du présent bail, puis tous les trois ans, le Bailleur communique au Preneur :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Article 9 - JOUISSANCE DES LIEUX

Le Preneur devra jouir du "bien loué", se conformer au règlement de copropriété, ou tout règlement régissant l'Ensemble Commercial, le cas échéant et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou voisins, que ce soit par le bruit, les odeurs, les vapeurs ou la trépidation ; notamment il devra prendre toutes

précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc... et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le Preneur s'engage à faire respecter les obligations énoncées ci-dessous par son personnel et par toute autre personne dont il sera responsable :

- n'utiliser ou ne laisser utiliser par quiconque aucune partie commune de l'Ensemble Commercial, trottoirs, parkings, espaces verts etc... pour faire aucun déballage ou emballage, pour entreposer aucune marchandise, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations, pour distribuer tous prospectus, effectuer des ventes à la criée, etc.... le tout sauf autorisation spéciale du Bailleur.
- n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion que dans les limites normales et tolérables, n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage,
- ne pouvoir installer dans les Locaux aucun moteur ou machine autres que de bureau ou informatique, sans autorisation préalable ; à charge après autorisation si leur fonctionnement motivait des réclamations justifiées des autres locataires ou exploitants, de prendre toutes mesures nécessaires pour faire cesser la cause du trouble,
- s'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres, d'éviter, à l'exception des commerçants exerçant une activité dite "d'animalerie", toute présence d'animaux, de prendre toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs et odeurs désagréables, de s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou inflammables dans les égouts ou canalisations, ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations,
- n'utiliser pour l'évacuation de tous déchets et détritres de ses locaux que les emplacements communs prescrits par le Bailleur ;
- ne brûler aucun déchet ou détritres dans l'enceinte de l'Ensemble Commercial ;
- s'interdire d'accomplir aucun acte pouvant directement ou indirectement nuire à la réputation et à la bonne exploitation de l'Ensemble Commercial.

Le Preneur ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique et/ou au sein de l'Ensemble Commercial.

Les activités du Preneur ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres exploitants de l'Ensemble Commercial. Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que celui-ci ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur s'engage à ce que tant ses dirigeants que ses salariés fassent usage des emplacements de parking qui seront désignés par le Bailleur, à l'exclusion de tout autre emplacement.

Article 10 - EXPLOITATION DE L'ACTIVITE DU PRENEUR

En ce qui concerne plus particulièrement l'activité du Preneur, celui-ci devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. En tout état de cause, la mise en conformité de son activité ou des locaux incombera au Preneur qui en supportera seul la charge.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, la destination des locaux ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux Loués ou adjoindre à cette activité des activités annexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue par les textes en vigueur et avoir obtenu l'autorisation expresse du Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations administratives ou autres quelles qu'elles soient, et du paiement de toute somme, redevance, taxes ou autres droits afférents à l'utilisation des lieux loués et à l'activité qui y est exercée.




Il est expressément spécifié que le Preneur devra toujours tenir les locaux loués et ouverts et en état d'activité normale et effective.

Le Preneur transmettra au Bailleur une copie de toutes autorisations administratives afférentes aux Locaux qu'il obtiendrait pour l'exercice de son activité, dans les meilleurs délais de leur notification.

Le Preneur s'oblige également à transférer au Bailleur, et au plus tard, en fin de contrat, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont les Locaux ont fait, ou feront l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

Le présent Bail comporte, au profit du Preneur, le bénéfice d'exclusivité. Le Bailleur ne pourra, en conséquence louer à quiconque pour une activité similaire à celle du Preneur ou exercer lui-même pareille activité.

Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises ou matières présentant des risques ou inconvénients quels qu'ils soient. Il ne pourra apposer que des enseignes ou plaques portant son nom ou son enseigne commerciale et la nature de son activité, conformément à l'usage en respectant le règlement de l'Ensemble Commercial, et tous textes et règlements en la matière et sous son entière responsabilité avec accord préalable du Bailleur. D'autre part, le Preneur fera son affaire personnelle de l'enlèvement desdites plaques et enseignes lors de son départ des lieux loués.

Article 11 - ESTHETIQUE - ENSEIGNE

D'une manière générale et à moins de dispositions législatives ou réglementaires contraires, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'Ensemble Commercial devra être soumis à l'approbation de l'architecte du Bailleur. En particulier, mais sous la même réserve de dispositions législatives ou réglementaires contraires :

- le Preneur ne pourra, en aucun cas, apposer des affiches, bannières, banderoles ou inscriptions sur les façades sans avoir obtenu au préalable, l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable,
- le Preneur devra obtenir pour toutes enseignes l'autorisation de l'architecte du Bailleur appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le standing de l'Ensemble Commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement.

Article 12 - CHARGES

Le loyer étant considéré comme net de toutes charges pour le Bailleur, le Preneur aura à régler au Bailleur la totalité des charges de l'immeuble rapporté au local, taxes comprises, à l'exception des seuls travaux et réparations visés par l'article 606 du Code civil conformément aux dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Le Preneur supportera toutes les charges liées à son occupation, de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux donnés à bail.

D'une manière générale, les charges récupérables sont réparties entre les locataires au prorata de la surface de leur local par rapport à la surface totale de l'Ensemble Commercial et en fonction du temps de présence dans le local durant l'année.

Les clés de répartition sont susceptibles de varier selon l'immeuble et la nature des dépenses à répartir.

Cette clause est déterminante et de rigueur entre les parties.

Ces charges comprennent, sans que cette liste soit limitative :

- a) les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement, d'ouvrages, canalisations, descentes et équipements afférents à l'immeuble, aux espaces verts ou aux locaux, quand bien même les travaux en résultant auraient pour origine la vétusté, la force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constitueraient une amélioration, ainsi que s'il y a lieu les frais de consommation et d'abonnement de tous les réseaux.

- b) les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement, s'il y a lieu, des équipements collectifs ou communs de l'Ensemble Commercial, et des installations techniques y compris des chaudières, quand bien même les travaux en résultant auraient pour origine la vétusté, la force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constitueraient une amélioration,
- c) les frais de ravalement de l'Ensemble Commercial ne constituant pas des réparations de l'article 606 du Code civil, même si celui-ci résulte de la vétusté de l'immeuble ou fait suite à une injonction municipale,
- d) les charges de chauffage de l'Ensemble Commercial, toutes autres prestations de l'Ensemble Commercial de quelque nature qu'elle soit, concernant les Locaux Loués.
- e) les dépenses de consommations d'eau et d'électricité de l'Ensemble Commercial, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties collectives ou communes, l'entretien et la mise aux normes et/ou le remplacement des minuterics et installations électriques, quelles qu'elles soient, y compris les groupes électrogènes, quand bien même ces dépenses auraient pour origine la vétusté, un cas de force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constitueraient une amélioration, les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques, le coût des abonnements aux différents services de distribution.
- f) Le coût de redevances des contrats d'entretien des chaudières, des appareils de climatisation et des VMC, les frais d'abonnement, d'exploitation, d'entretien ; les frais d'électricité de combustible et de fluides nécessaires au fonctionnement de ces équipements.
- g) les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent bail ; les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties collectives ou communes, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire ; les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage de l'Ensemble Commercial s'il y a lieu.
- h) les taxes d'assainissement, frais et taxes annexes ; frais de pose, location, d'entretien, de réparation, de remplacement et de relevés de compteurs communs de l'Ensemble Commercial ou privatifs et d'entretien, de réparation, et de remplacement de la robinetterie,
- i) les primes d'assurances pour toutes les polices souscrites au titre de l'Ensemble Commercial ou des locaux.
- j) Les honoraires de gestion technique de l'Ensemble Commercial et des locaux loués.
- k) Les charges de copropriété et/ou d'ASL ou d'AFUL afférentes tant aux biens loués qu'à l'Ensemble Commercial dans lesquels ils se trouvent, ainsi que les honoraires du syndic ou du gestionnaire de l'ASL ou de l'AFUL, au prorata des tantièmes de copropriété ou à défaut au prorata de la surface louée.

La répartition des charges entre les divers locataires se fera en fonction de la surface mise à la disposition de chaque locataire ou occupant de l'Ensemble Commercial.

Le Preneur paiera ses charges par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme de loyer.

Le premier versement deviendra exigible au jour de la Prise d'Effet du Bail. En cas de Livraison en cours de trimestre, le montant de ce versement sera ajusté prorata temporis.

Au terme de chaque exercice annuel et dans les trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice, le Bailleur établira un décompte des charges réelles payées TTC sur lequel seront imputées les provisions versées.

La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur les termes suivants, interviendront en même temps que l'appel de loyer suivant.

La provision pour charges de l'année suivante sera réévaluée sur la base des charges réelles toutes taxes comprises du dernier exercice clôturé.

Toutes les charges considérées sont soumises à la TVA ou à toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

En outre, le Preneur règlera ses consommations privatives d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone. Dans cette hypothèse, cette installation devra être préalablement autorisée de façon expresse et par écrit par le Bailleur.

Il supportera également les dépenses d'entretien, de réfection, de mises aux normes, de remplacement de ses installations techniques privatives, les dépenses de nettoyage des locaux techniques, ainsi que le coût des abonnements aux différents services de distribution.

Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 13 – IMPOTS ET TAXES

Le Preneur s'engage à satisfaire toutes les charges de la Ville, de Police et de Voiries ou autres taxes Nationales, Régionales, Départementales, Municipales, ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment acquitter toutes contributions personnelles et mobilières, taxe locative ou équivalent en cas de remplacement, et plus généralement tous autres impôts et taxes, dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, y compris l'impôt foncier.

Il réglera, en outre, au bailleur s'il ne l'a pas déjà réglé directement :

- la taxe foncière.
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage.
- les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées au Bailleur.

Pour faire face au paiement de ces charges et impôts, le Preneur paiera avec chaque terme de loyer éventuellement une provision prévue aux conditions particulières ci-après. Au cas, où pour une raison quelconque, le Preneur serait amené à quitter les locaux, objet du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le Preneur jusqu'à cette époque se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie prévu au présent bail.

Conformément à l'article L 145-40-2 du Code de commerce, il est annexé ci-après pour être remis au Preneur en même temps qu'un original des présentes, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur.

Article 14 - ASSURANCES ET RECOURS

a) Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantira auprès de compagnies notoirement solvables ses biens immobiliers ainsi que tous ses aménagements et installations, immeubles par destination qui, du fait du bail sont ou deviendraient la propriété du Bailleur, et ce, notamment contre les risques d'incendie, explosions, chute de la foudre, tempêtes, effets de la grêle ou du poids de la neige, dégâts des eaux, attentats, émeutes, mouvements populaires, actes de vandalisme, catastrophes naturelles sans que cette liste soit exhaustive.

Le Bailleur garantira également les conséquences pécuniaires de sa Responsabilité Civile en tant que propriétaire vis à vis des voisins et des tiers.

b) Assurance du Preneur

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués, directement ou indirectement, par les travaux d'aménagement à sa charge, et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le Bailleur le subrogeant dans ses droits à cet effet.

Si ces travaux sont dirigés par un architecte, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile ou professionnelle, et être à jour du versement des primes correspondantes.

Le Preneur devra en outre fournir au Bailleur, avant le commencement des travaux, et si leur nature l'exige, la justification de la signature d'une police « Dommages-Ouvrages » et responsabilité civile souscrite pour le compte de qui il appartiendra, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur devra assurer à ses frais et maintenir pendant tout le cours de bail, ses meubles, marchandises, matériels, agencements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux.

Le Preneur devra également s'assurer, à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et pour les montants maximum admis par les compagnies d'assurances, contre le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au Bailleur, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du Preneur ou de l'activité exercée. La police devra en outre couvrir le recours des voisins et des tiers, et comporter une renonciation expresse à tout recours contre le Bailleur.

Pour le cas où les locaux seraient mis à la disposition du Preneur avant la date effective de prise d'effet dudit bail, le Preneur devra, à compter de la mise à disposition des locaux, souscrire les mêmes assurances que celle énumérées ci-dessus.

Le Preneur devra, sur simple demande du Bailleur, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes. Les polices d'assurances du Preneur devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au Bailleur.

De convention expresse, les indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre portant sur le mobilier ou les marchandises garnissant les lieux loués, seront affectés au privilège du Bailleur, le présent contrat, valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues. Le Preneur devra déclarer au Bailleur tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à rembourser, au Bailleur ou à des tiers, toute surprime due à la couverture des risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.

Article 15 – RESPONSABILITE ET RECOURS

- a) Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et à toute demande de réduction de loyer :

En cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur ;

En cas d'humidité, infiltrations, dégâts des eaux dus à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges, des pluies anormalement abondantes, l'engorgement des canalisations, ainsi que fuites ou infiltrations pouvant provenir de canalisations communes masquées par un coffrage établi par le Bailleur ;

- b) Le Preneur fait son affaire personnelle des troubles de quelque nature qu'ils soient, qu'il aura subis en cas de dommages provenant du fait des autres locataires, occupants de l'Ensemble Commercial;
- c) Le Preneur devra pleine et entière garantie en cas de dommages corporels occasionnés à des tiers ou des voisins par suite de l'exploitation de son fonds, sans pouvoir rechercher, ni mettre en cause la responsabilité du Bailleur. Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété, ni recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causés par ses activités.

Article 16 - DESTRUCTION PARTIELLE OU TOTALE DES BIENS LOUES

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

Au cas où le Preneur subirait des troubles trop sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devraient avoir une durée supérieure à 180 jours selon l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le présent bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du Preneur, et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devrait être inférieure, aux dires de l'architecte du Bailleur, à 180 jours, comme au cas où ni le Preneur, ni le Bailleur l'auraient demandé la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement des ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du Preneur. Dans cette hypothèse, le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer.

Article 17 - CESSION - SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au Bail ni sous-louer en tout ou partie le "bien loué" sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, à peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur, sauf toutefois, dans le cas de cession de bail à son successeur dans son activité commerciale ou professionnelle ou dans le cas de sous-location à une filiale de son groupe.

Dans tous les cas et pendant une durée limitée à 3 ans à compter de la cession du bail, le Preneur demeurera garant et solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et de toute somme due en vertu du présent bail et de l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à l'égard de tous les cessionnaires successifs et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs, occupant ou non les lieux. En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, ou tout au moins qui ne pourra lui être supérieur, et celui-ci devra être stipulé payable directement entre les mains du Bailleur et elle devra en outre être réalisée par acte authentique ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé et dont une copie lui sera remise, sans frais pour lui.

Article 18 - VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans le "bien loué" pour constater son état mais en présence du Preneur et aux heures normales d'ouverture. Dans les six mois qui précéderont sa sortie ou en cas de mise en vente du "bien loué", il devra laisser visiter ce bien aux personnes qui se présenteront pour le louer ou l'acquérir, aux jour et heure qui seront alors fixés d'un commun accord,.

Article 19 - REMISE DES CLES

Le Preneur rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le Bailleur ne constituera pas un quitus et ne portera aucune atteinte à son droit

de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont le Preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Article 20 - CHANGEMENT D'ETAT

Le changement d'état du Preneur, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement et ce sous peine de ne pas lui être opposable notamment lors du renouvellement, et sans préjudice du droit de demander tous dommages et intérêts ainsi que la résiliation des présentes.

Article 21 - TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

Article 22 - INDEXATION DU LOYER

Les parties reconnaissent que le montant du loyer ci-après fixé aux "Conditions Particulières" correspond à la valeur locative actuelle du "bien loué". Ils conviennent que le loyer sera indexé en fonction de la variation de l'indice défini dans les conditions particulières du présent bail. Ce réajustement du loyer, qui constitue une indexation conventionnelle et qui déroge à la révision triennale prévue par l'article L 145-38 du Code de Commerce se fera, de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable, en vertu de la présente clause, au jour de l'entrée dans les lieux puis tous les ans à la même date. L'indice de référence servant de base aux révisions sera le dernier connu à la signature des présentes et l'indice de révision sera celui du même trimestre qui précèdera la prise d'effet du loyer indexé.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'indice de remplacement, ou, à défaut, l'indice le plus voisin déterminé en cas d'incertitude par un expert mandataire commun des Parties, désigné d'un commun accord entre elles, ou à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal saisi sur requête de la Partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Article 23 - DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur remettra au Bailleur, à la signature des présentes, une somme dont le montant est précisé aux "Conditions Particulières", destinée à le garantir de l'exécution de toutes les obligations et engagement pris par le Preneur en vertu des présentes et concernant particulièrement l'entretien du "bien loué", le remboursement de l'excédent possible des charges et prestations par rapport aux avances faites à ce titre, et d'une façon générale, toutes sommes dont ledit Preneur serait redevable envers le Bailleur.

Ce dépôt sera restitué en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés et déduction faite des sommes ainsi qu'il est dit ci-dessus et notamment celles dues en cas de dégradations ou de défaut d'entretien.

Ce dépôt de garantie n'est pas, de convention expresse, productif d'intérêts, et son existence ne peut jamais justifier le refus de paiement d'un terme de loyer, d'une avance sur charges et prestations ou d'un solde dû à ce titre en cours de bail.

A chaque réajustement de loyer, cette somme, sera ajustée dans les mêmes proportions de façon à rester toujours égale à trois mois de loyer principal Hors Taxes et charges.

Article 24 - DROIT DE PREFERENCE

Si pendant le cours du bail et de ses éventuels renouvellements, le Preneur se décidait à vendre tout ou partie de son fonds de commerce ou à céder le droit au bail, il serait tenu de le faire savoir au Bailleur.

Le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession dans son intégralité, en lui indiquant, notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de trois mois après réception de cette notification. Le Bailleur aura la faculté, dans les deux mois suivant la réception de cette notification d'informer le Preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer. En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini :

- s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements ;
- s'appliquera à toutes les cessions du droit au bail seul ou du fonds de commerce incluant le droit au bail quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport, cession amiable ou par adjudication.

Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non exercice du droit de préemption et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

Dans le cas où le Preneur serait une société, le droit de préférence s'appliquera non seulement en cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce lui-même, comme il vient d'être dit, mais également en cas de cession massive des droits sociaux ou, plus généralement, en cas de transmission du contrôle de la société, sous quelque forme qu'elle soit organisée (augmentation de capital, fusion ...)

En cas de mise en vente des murs par le Bailleur, le Preneur pourra exercer dans les conditions alors en vigueur, le droit de préférence instauré par l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Article 25 - FISCALITE - OPTION T.V.A.

Conformément aux dispositions de l'article 260-2° du Code Général des Impôts, le Bailleur déclare opter en ce qui concerne la présente location à la Taxe sur la Valeur Ajoutée. En conséquence, le Preneur s'oblige à payer au Bailleur la T.V.A. qu'il devra acquitter sur le loyer, en même temps que chaque terme de loyer et en sus de celui-ci, aux taux en vigueur lors de chaque échéance.

Article 26 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie, ou de toute somme quelconque due en vertu du bail et de ses accessoires (taxes, charges, provisions sur charges, etc.) comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent contrat, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un mois après commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter restés infructueux.

A cet égard, entre dans le cadre des clauses ou conditions du présent contrat susceptibles d'entraîner l'application de la clause résolutoire et sans que cette liste soit limitative, les obligations prévues ci-dessus au paragraphe assurances-entretien des lieux – travaux – sous-location – exploitation.

Les frais exposés devront être remboursés dans le délai de UN MOIS imparti au Preneur pour remplir ses engagements.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le Preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du trimestre en cours duquel prendra date cette résiliation.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'à son encaissement, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque serait impayé.

De plus, si par des manoeuvres dilatoires, le Preneur parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au Bailleur, jusqu'à son départ définitif, une indemnité d'occupation égale au loyer normal majoré de 20% ainsi que du montant des charges.

Article 27 – ACHEVEMENT MISE A DISPOSITION DES LOCAUX

Conformément aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les biens loués seront réputés achevés au sens de l'article L.261-1 dudit code, et du présent bail, lorsque auront été exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement indispensables à leur utilisation, et ce en fonction et dans la limite des travaux dont le Bailleur est débiteur, les stipulations de la notice descriptive visée au paragraphe "DESIGNATION" ci-après, définissant limitativement la nature, la consistance et le degré d'achèvement des travaux, objet du présent bail, et permettant au Preneur de procéder aux travaux de finition et d'aménagement qui lui incombent.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du bail ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons ne rendant pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La notion d'Achèvement est indépendante de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'ouverture et au fonctionnement des Locaux ou à l'exercice par le Preneur de son activité, notamment au titre de la réglementation des établissements recevant du public (ERP) si elle lui est applicable.

Il est précisé que le Bailleur n'est pas débiteur des contrats propres à la desserte des Locaux privatifs (Electricité, Eau, Gaz, Téléphone, etc...) en conséquence le Preneur en fera son affaire personnelle.

L'obtention de l'ensemble de ces autorisations relèvera de la responsabilité du Preneur, sans pouvoir être opposée au Bailleur.

Le Bailleur exécutera son obligation d'achever et devra, en conséquence, mener les travaux de telle manière que les ouvrages tels que prévus au devis descriptif soient achevés dans le délai prévu aux conditions particulières ci-après.

Il est ici expressément convenu que le délai prévu pour l'achèvement des biens loués sera majoré du nombre de jours calendaires de retard consécutifs à la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de mise à disposition.

Pour l'application de l'alinéa précédent, seraient notamment considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- intempéries prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment.
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- Retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture de l'une des entreprises intervenant sur le chantier.
- Retard provenant de la défaillance d'une entreprise.
- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- Retards résultant des travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par le Preneur,

- Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.
- Retards provenant de la pollution des sols engendrant la nécessité d'effectuer des travaux de remise en état, de procéder à l'enlèvement des terres excavées dans des conditions particulières ou de mettre en place des précautions constructives particulières par rapport à la construction du même Ensemble Immobilier sur un terrain exempt de toute pollution.
- Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au Bailleur.
- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.
- Retards imputables aux compagnies concessionnaires (Electricité - Gaz - Téléphone - Compagnie des Eaux, etc.)

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties déclarent vouloir s'en rapporter, dès à présent, à un certificat établi par le maître d'œuvre de l'opération, lors de la survenance d'un quelconque de ces événements.

Après Achèvement des travaux, le Bailleur invitera le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, au moins quinze (15) jours à l'avance, à se présenter pour prendre livraison à jour et heure fixés.

Il sera alors établi, un procès-verbal de Livraison, valant mise à disposition au Preneur. Ce PV devra mentionner les réserves du Preneur.

La date de ce procès-verbal constituera le point de départ de la durée du Bail et donnera lieu à la remise des clefs et au versement du loyer dû à la mise à disposition, pour valoir prise de possession.

Le Bailleur s'oblige à lever les réserves mentionnées au procès-verbal de Livraison dans un délai de 2 mois à dater de la signature dudit procès-verbal.

Dans les trois mois, le Bailleur remettra au Preneur les documents de fins de travaux circonscrits aux locaux ainsi qu'une copie du Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO).

Article 28 - PARACHEVEMENT

Le Preneur est informé que les locaux dépendent d'un Ensemble Commercial à construire.

En conséquence, il ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de loyer ni élever aucune contestation à raison des travaux d'Achèvement ou de Parachèvement de l'Ensemble Commercial et de ses abords, ni à raison de travaux d'aménagement entrepris par d'autres locataires du Bailleur, même après la livraison ; pour autant que les Locaux demeurent accessibles dans des conditions de sécurité suffisante.

Le Bailleur disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages pour achever les parties communes et, d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus à la notice descriptive ; il s'oblige à réaliser ces travaux de parachèvement dans le délai de six mois à compter de l'achèvement de l'ensemble des parties privatives.

Etant ici précisé, que la non-finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée par le Preneur comme une cause d'empêchement de la livraison dès lors que les parties qui lui sont mises à disposition sont utilisables conformément à leur destination.

Article 29 - FRAIS

Les honoraires dus pour la présente location sont fixés aux conditions particulières et seront payables par le Preneur à la signature des présentes.

Article 30 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, le Bailleur en sa demeure sus-indiquée et le Preneur dans le "bien loué".

Article 31 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

De convention expresse, il est convenu entre les parties que le Bailleur remettra au Preneur, un diagnostic de performance énergétique répondant aux exigences de la réglementation en vigueur, à l'entrée en jouissance.

Sans objet, le local étant loué clos, couvert et brut de béton, les aménagements à la charge du Preneur.

Article 32 - ENVIRONNEMENT

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet ou de tout événement relatif aux Locaux, qui bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le Preneur remettra au Bailleur en fin de bail les locaux exempts de substances dangereuses pour l'environnement, et supportera, en tant que de besoin, toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des Locaux.

II - CONDITIONS PARTICULIERES

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le présent bail a encore lieu sous les conditions particulières suivantes qui ne font qu'une avec les "Conditions Générales" qui précèdent et que le Preneur s'oblige à exécuter exactement au même titre que celles-ci :

§ 1 - DESIGNATION DU "BIEN LOUE"

**Commune de LE BARP (44210)
Zone d'Activité EYRIALIS**

Dans l'ensemble commercial dénommé « LE B. RETAIL PARK » qui comprendra à son achèvement 2 bâtiments en rez de chaussée divisés en 10 lots (commerces et leurs réserves) et 1 parc de stationnement de 91 places :

- **Une cellule référencée « Lot 7-8 », à usage commercial de 547,2 m² de Surface Utile et de 0 m² environ de Surface de Vente.**
- **Livrée clos et couvert brut de béton, vitrines posées conformément au plan annexé.**
- **Le droit pour lui-même et les besoins de sa clientèle à l'utilisation des parkings et aires de circulation situés à l'intérieur de la zone commerciale délimitée sur le plan annexé.**

ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du Preneur qui déclare parfaitement connaître les plans et devis descriptif annexés aux présentes, dispensant le Bailleur d'une plus ample désignation.

Seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation, les différences de surfaces exprimées par les plans ou résultant de leur cote qui n'excéderaient pas cinq pour cent (5 %), au niveau de la surface globale. Cette clause ne constitue qu'une simple tolérance inhérente aux difficultés propres à la construction ne constitue pas une autorisation de dérogation aux obligations du Bailleur de mettre à disposition des locaux conformes aux plans et descriptifs contractuels.

§ 2 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT-OUVERTURE AU PUBLIC

Les travaux de second œuvre et d'aménagement des Locaux sont à la charge du Preneur. Ils devront être réalisés dans un délai de 3 mois à compter de la mise à disposition.

Ils devront être réalisés conformément aux règles de l'art, ainsi qu'à la réglementation et à la législation en vigueur et à tous règlements éventuels régissant ledit Ensemble Commercial. Pour ce qui concerne l'installation, l'aménagement et la décoration des façades et devantures, le Preneur aura l'obligation de soumettre son projet à l'agrément du Bailleur.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités, de quelque nature qu'elles soient, pouvant résulter de ces travaux. Il devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurances. Il devra, en outre, soumettre, à ses frais, la réalisation de ces travaux, à un bureau de contrôle agréé par le Bailleur qui en vérifiera l'entière conformité au regard des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et à venir, quelles qu'elles soient. Il en justifiera à première demande du Bailleur.

Le Preneur s'engage, en outre, à faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de toutes les autorisations administratives nécessaires pour la réalisation de ses travaux, l'exercice de

ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les Locaux et à leur utilisation.

A défaut d'avoir ouvert les Locaux au public à l'expiration du délai de 3 mois énoncé ci-avant, le Preneur sera redevable envers le Bailleur et de plein droit d'une pénalité de 500 € par jour de retard.

§ 3 - DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES (9 années) entières et consécutives qui commenceront à courir le jour de la mise à disposition des locaux, soit le :

Au plus tard UN MOIS (1 mois) après la réalisation de la condition suspensive

Une franchise de loyer est accordée, le loyer sera du à partir du 1/10/2022.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé au terme de chaque période triennale, dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9, en prévenant le Bailleur au moins 6 mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

§ 4 - DESTINATION DU "BIEN LOUE"

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le Preneur à l'activité de :

Commerce de détails et d'équipements et réparations automobiles

Tout changement de l'objet social devra être notifié au Bailleur préalablement à celui-ci.

§ 5 - LOYER - MODE DE PAIEMENT

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel HORS TAXE et HORS CHARGES de :**

68.000,00 € (soixante huit mille euros)

loyer principal indépendamment de tous accessoires pouvant résulter des conditions du présent bail. Lesquels loyer et accessoires, et T.V.A. au taux en vigueur, au jour du paiement du loyer, seront payés par le Preneur qui s'y oblige au Bailleur ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, **par trimestre civil d'avance**, et pour la première fois, prorata temporis, à compter du premier jour suivant la mise à disposition définitive.

Il est précisé ce qui suit :

- Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en son siège social s'il s'agit d'une société, ou dans les bureaux de son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs et ne seront valablement effectués qu'en moyens légaux de paiement.
- Le Preneur ne pourra faire aucune retenue de loyer, sous prétexte de compensation pour créance quelconque ;
- A défaut de paiement un mois après l'échéance d'un terme de loyer, celui-ci sera majoré de plein droit et à titre irréductible de huit pour cent (8 %) à titre de provision sur les frais exposés par le Bailleur, au cas où le commandement de payer prévu à l'article 26 des "Conditions Générales" serait resté sans effet, et ce sans préjudice pour ledit Bailleur du bénéfice de l'action résolutoire prévue par ledit article 26.

§ 6 - CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties conviennent que le présent bail est soumis à la réalisation de la condition suspensive suivante ; obtention d'un prêt par le Preneur

Mode de réalisation de la condition suspensive :

L'accord de prêt devra être obtenu par le Preneur au plus tard le **5/08/2022** (deux mois après la signature du bail, sauf prorogation volontaire par les Parties).

Cet accord devra être justifié au bailleur par la production écrite donnée par l'organisme financier.

La production de cet accord rendra la condition suspensive réalisée.

Passé les délais, sans que le Preneur ou le Bailleur puissent justifier de la levée de la condition suspensive, les présentes conventions seront de plein droit résolues, chacune des parties reprenant sa pleine et entière liberté par la simple survenance de cette défaillance sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire et sans frais.

Pendant tout le temps devant s'écouler entre ce jour et la réalisation de la condition suspensive, le Bailleur s'interdit de conférer aucun droit de jouissance ni aucune charge quelconque sur les locaux ou l'immeuble dont ils dépendent, ni d'en disposer.

A la levée de la condition suspensive, le bail sera réputé ferme et définitif.

§ 7 - INDICE DE BASE POUR LA REEVALUATION DU LOYER

Dernier Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E. à la date de prise d'effet du bail :

Date : 4^e trimestre 2021 publié au JO du 25/03/2022

Valeur : 118,59

§ 8 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de toutes les clauses des conditions du bail et le paiement du loyer et charges, le Preneur verse au bailleur à la signature des présentes la somme de 16.999,99€ Euros (seize mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf euros et 99 cents) correspondant à trois (3) mois du loyer annuel HT.

§ 9 - CHARGES ET PRESTATIONS DIVERSES

Il sera versé par le Preneur, dès la remise des clés, en même temps que chaque terme de loyer et en sus de celui-ci, une provision pour charges de gestion de l'immeuble d'un montant de 7 Euros HT/m²/an, soit **3.830,4 € HT/an**. Une régularisation sera effectuée en fin d'exercice et, le solde, s'il en est dû un sera payable dans les quinze jours de la réclamation qui en sera faite par le Bailleur au Preneur.

§ 10 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément à l'article L125-5 du code de l'Environnement, un état des risques et pollutions établi par le bailleur sur la base des informations mises à sa disposition par la préfecture du département où est situé le bien loué, est annexé ci-après pour être remis au preneur en même temps qu'un original des présentes.

APPROUVES :

- renvois :
- lignes tirées dans les blancs :

RAYES COMME NULS :

- mots :
- chiffres :
- lignes :

Fait en autant d'exemplaires que de parties contractantes.
A Bordeaux le 29 juin 2022

LE BAILLEUR

(signature et cachet de l'entreprise)

**LE BENEFICIAIRE**

(signature et cachet de l'entreprise)

Annexes : Plan de l'Ensemble Commercial
Plan de la cellule
Notice descriptive
Attestation de Surface Utile établie par AUIGE en date du 31/05/2022



AMÉNAGEMENT URBANISME INGÉNIERIE GÉOMÈTRE EXPERT
SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES EXPERTS

Dossier n° T21.194

ATTESTATION DE SURFACE UTILE

Philippe LAFON
Géomètre Expert DPLG
Urbaniste Qualifié OPQU

Fabien MARQUETTE
Géomètre Expert DPLG

Pierre DE JULI
Géomètre Expert
Ingénieur ESGT

Simon GOURVEZ
Géomètre Expert
Ingénieur INSA

« La Surface Utile désigne la superficie des locaux d'une hauteur libre égale ou supérieure à 1.80 m au-dessus du sol fini. La SU est mesurée à 1,10 mètre du sol fini et jusqu'au nu intérieur des vitrages déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons fixes, poteaux, marches, volées d'escalier et demi-paliers, trémies des ascenseurs et des monte-charges, embrasures de portes et fenêtres, gaines techniques fermées, gaines et conduits de fumée et de ventilation.

La SU est constituée par :

- les installations propres au local (appareils sanitaires, évier, lavabos...) ou par les éléments de décor ainsi que par les placards situés en saillie ou non des murs ou cloisons proprement dits,
 - la superficie de tous les dégagements et des sas de sécurité.
 - la superficie des locaux techniques à usage privatif des utilisateurs et des locaux d'exploitation ou de maintenance (y compris poubelles, OM, encombrants, etc ;),
- La SUBL ne prend pas en compte la superficie des terrasses, loggias et balcons. »

Adresse du bien :
Avenue du Médoc
33114 LE BARP

Local commercial n°07-08

Après mesurage du Mardi 24 Mai 2022 nous attestons que la surface utile de ce local commercial est de **547.2 m²** (soit Cinq-cent-quarante-sept virgule deux mètres carrés).

Fait à TALENCE, le 30 Mai 2022
pour servir et valoir ce que de droit
Fabien MARQUETTE

Fabien MARQUETTE
Géomètre Expert Foncier DPLG
ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS
N° Inscription 06233
220, cours Gambetta
33400 TALENCE
Tél. 05 57 35 35 80 - Fax 05 56 80 82 28

SÉLAR AMÉNAGEMENT URBANISME INGÉNIERIE GÉOMÈTRE EXPERT ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS N° 2016C200012
Certification ISO 9001 & ISO 14001 par l'Organisme Français de Certification
Pour la maîtrise du Système de Management de la Qualité et de l'Environnement dans les domaines d'Activités de l'Entreprise

www.auige.fr



LA TESTE DE BUCH
57 Rue du Port
33260 LA TESTE DE BUCH
Tél. : 05.57.52.77.52
Fax : 05.57.52.77.53
contact@auige.fr

TALENCE
220 Cours Gambetta,
33400 TALENCE
Tél. : 05.57.35.35.80
Fax : 05.56.80.82.28
contact.talence@auige.fr

BORDEAUX
37 rue Tourat
33000 BORDEAUX
Tél. : 05.57.81.62.90
contact.bordeaux@auige.fr

BELIN BELIET
Rés. Aliénor Bat A Appt 11
6 Av. Plantagenet
33830 BELIN BELIET
Tél. : 05.56.88.50.33
contact.belin-belietauige.fr

VANVES
19 rue Jean Bleuzen
92170 VANVES
01.46.45.02.22
contact.vanves@auige.fr

20



LOT 07-08

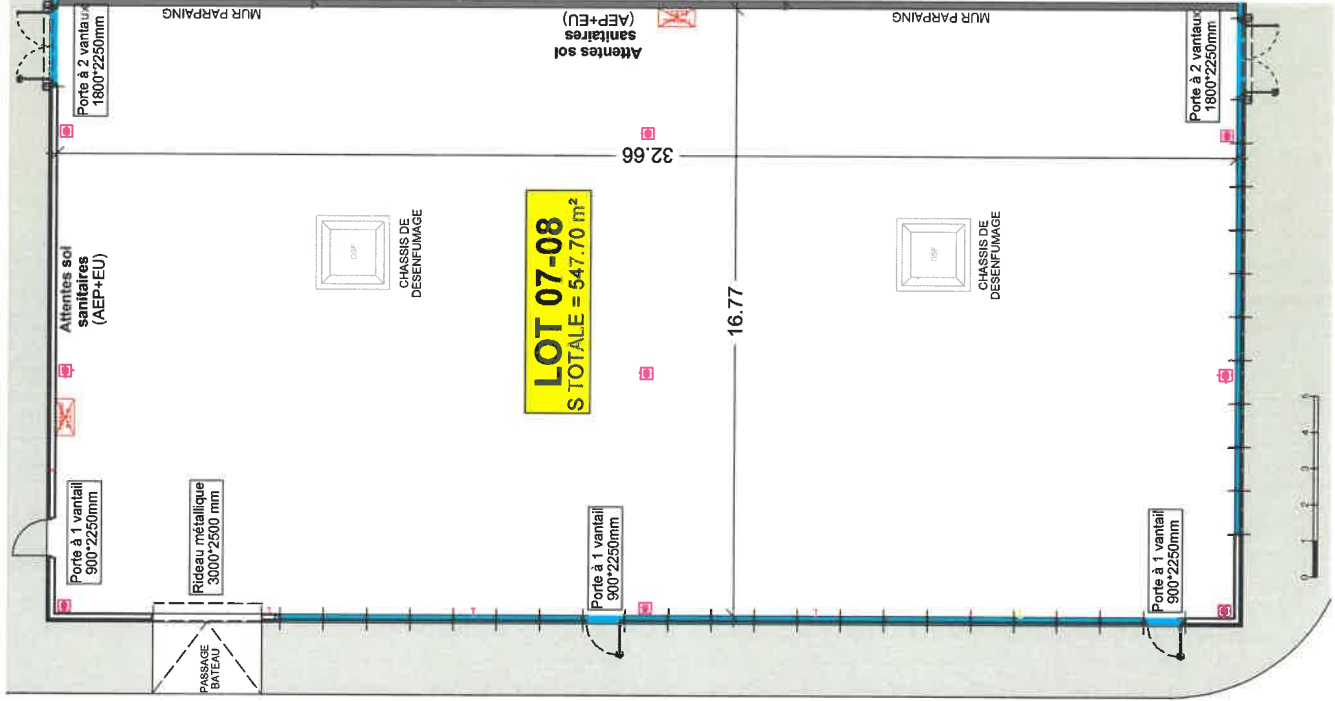
SURFACE TOTALE
547.70 m²



Date d'édition des plans de vente : 05.01.2022

Format A4

06



LOT 07-08
TOTALE = 547.70 m²

16.77

32.66

Attentes sol
sanitaires
(AEP+EU)

MUR PARPAING

Porte à 2 vantaux
1800*2250mm

Porte à 1 vantail
900*2250mm

Porte à 1 vantail
900*2250mm

**Rideau métallique
3000*2500 mm**

Porte à 1 vantail
900*2250mm

Attentes sociales

MUR PARPAING



**CHASSIS DE
DESIGNER IMAGE**



**CHASSIS DE
DESINFUMAGE**

LEGENDE

BARDAGE MÉTALLIQUE

LINEAIRE DE VITRINE

UNIVERSITY OF MICHIGAN

CHASSIS DE DEFENSE IMAGE

PORTE 1 VANTAIL
 1 UNITE DE PASSAGE (1 UP)

PORTE 2 VANTAUX
 3 UNITES DE PASSAGE (3 UP)
 180 cm passage libre - 2 25 m h

ATTENTES EN SOL POUR
CREATION ZONE SANITAIRE
(EU : eaux usées)
(AEP : alimentation en eau potable)

TABLEAU GENERAL ELEC.

**SURFACE DE RESERVE
HYPOTHETIQUE**

4

Non compris (à la charge du preneur) : recouvrement réserve et porte, éléments sanitaires (attentes en sol uniquement).
Le promoteur se réserve le droit de modifier certains aménagements, pour des raisons techniques et/ou administratives.
Les retombées de poutres, le sens d'ouverture des portes, sont figurés à titre indicatif.

PLAN AMENAGEMENT GENERAL AVEC ABORDS

Echelle 1/550 e sur A4

Date d'édition : 05.01.2022

CONSTRUCTION D'UN
BATIMENT COMMERCIAL

SCCV LE B

ZAC EYRIALIS - AVENUE DU MEDOC
33 114 LE BARP

Le **B.**

Retail Park



SCCV LE B

LE B RETAIL PARK

Cellules Commerciales –
ZAC EYRIALIS lot 1-2
avenue du Médoc 33114
Le BARP

NOTICE DESCRIPTIVE COMMERCIALE

CELLULES BRUTES (Clos - couvert)



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' shape with a vertical line through it.

PROGRAMME LE B. RETAIL PARK

N.B. : La présente notice descriptive sera annexée au contrat de réservation. La description des ouvrages sera reprise de façon plus précise dans le descriptif détaillé qui sera déposé au rang des minutes du notaire, avant la signature des contrats de vente. Ce document qui pourra être consulté avant la signature notariée, aura alors seule valeur contractuelle pour la définition des prestations.

LE PROJET et LES INTERVENANTS

Le projet est situé sur la ville du **BARP**

Le programme est réalisé par :

Maître d'Ouvrage : **SCCV LE B**

Maître d'Ouvrage Délégué : **Sans objet**

Architecte : **SIRACH VIENNOIS**

Maître d'œuvre : **CG2B**

Bureau de Contrôle : **QUALICONSULT**

Coordonnateur SPS : **AQUITAINE PREVENTION**

Géomètre : **XMGE**

Bureau d'Etude Thermique : **ABM**

La présente notice descriptive est décomposée comme suit :

1. Généralités	4
1.1 Définition générale de l'opération	4
2. Principe du Montage Juridique et Administratif	4
3. Réglementation applicable aux cloisonnements	4
4. Surfaces et mode de livraison des locaux	4
4.1 Documents de référence	4
5. Enveloppe extérieure du bâtiment	5
5.1 Superstructure	5
5.2 Façades	6
6. Equipements intérieurs	6
6.1 Doublage – Cloisons	6
6.2 Menuiseries intérieures	6
6.3 Revêtements de sols	6
6.4 Revêtements muraux, peinture	6
6.5 Faux plafond	6
7. Equipements techniques	7
7.1 Electricité, courant faible	7
7.2 Ventilation, chauffage et climatisation	7
7.3 Plomberie et sanitaire	7
8. Aménagements extérieurs	7
8.1 VRD	7
8.2 Espaces verts	8

1. GENERALITES.

1.1. DEFINITION GENERALE DE L'OPERATION

L'objet de la présente notice descriptive est de présenter les caractéristiques architecturales et techniques d'un ensemble commercial de plusieurs cellules à usage de commerces, LE B RETAIL PARK, situés sur la commune du BARP en Gironde.

2. PRINCIPE DU MONTAGE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF.

Suivant le projet actuel, l'opération comprendra après son achèvement plusieurs cellules à usage de commerces pour une surface de plancher totale de 3 682 m².

L'ensemble immobilier restera la propriété d'un seul et unique investisseur qui en assurera lui-même la gestion ou par l'intermédiaire d'un professionnel de l'administration de biens immobiliers

3. REGLEMENTATION APPLICABLE AUX LOCAUX.

Il s'agit de locaux à usage de commerces (type ERP) classés en 5^{ème} catégorie.

Pour les personnes à mobilité réduite, tous les RDC sont supposés accessibles.

4. SURFACES ET MODE DE LIVRAISON DES LOCAUX.

Les cellules sont livrées brut de béton, vitrine posée et fluides en attente sous fourreaux concessionnaires conformément aux permis de construire.

Les aménagements intérieurs seront à la charge de chaque preneur qui devra se conformer aux réglementations ERP, au code du travail (art : A228-2,4228-4,4228-5,4228-6) et à toute réglementation en vigueur à la date de prise de possession des lieux.

Il fera son affaire des démarches administratives correspondantes.

4.1. DOCUMENTS DE REFERENCE

La réalisation des travaux sera exécutée en conformité vis à vis des documents de références applicables à leur date d'exécution :

- Des lois et textes réglementaires en vigueur compte-tenu de la nature et de la localisation de l'ouvrage.
- Des cahiers des charges et règles de calcul DTU, ainsi que leurs renvois
- Des normes AFNOR homologuées
- Des Avis Techniques du CSTB
- De documents divers du type prescriptions du fabricant, recommandations professionnelles, etc.

5. ENVELOPPE EXTERIEURE DU BÂTIMENT.

5.1. SUPERSTRUCTURE

▪ Fondations

- Fondations jusqu'au bon sol, suivant étude de sol et étude B.A
- Longrines béton armé en périphérie du bâtiment, isolant selon étude thermique.

▪ Dallage

- Dallage terre-plein, finition quartz lisse (Sans bouches pores), d'une charge d'exploitation de 1000 kg/m², dimensionnement suivant étude de sol et bureau d'étude structure.
- Isolant selon étude thermique.

▪ Mur séparatif

- Mur séparatif CF en béton ou maçonnerie ou cloison placoplâtre de type SAD.
- Mur CF entre la réserve et la surface de vente non compris à la charge de l'acquéreur.

▪ Charpente métallique

- Structure porteuse : Poteaux et poutres métalliques ou toutes suggestions techniques équivalentes supportant la couverture bac acier + étanchéité.
- Finition antirouille gris .

▪ Couverture du bâtiment

- Complexe de toiture comprenant : support d'étanchéité en acier galvanisé, isolants thermiques et étanchéité bicouche autoprotégée. Épaisseur d'isolant conforme à la RT2012.
- Ouvrages divers de récupérations d'eaux pluviales comprenant notamment : naissances d'EP, descentes EP.
- Exutoire de fumée.
- Couvertine en acier laqué en fermeture des bardages.
- Étanchéité sur ouvrages divers.
- Ouvrages de sécurité pour la maintenance et l'entretien ultérieure des couvertures.
- Des mesures conservatoires, à charges du preneur, pourront être prises en compte sous réserves d'être portées à connaissance du Bailleur avant le démarrage du chantier.

▪ Ouvrages divers en infrastructure

- Pénétration pour évacuation EU – EP en pied de façade.
- Fourreaux en attente EDF – PTT – EAU en pénétration simple dans le bâtiment.

5.2. FAÇADES

▪ Murs périphériques extérieurs

- Murs périphériques extérieurs réalisés en bardage métallique double peau, compris isolation thermique conforme à l'étude thermique.
- Contre bardage au droit des acrotères métalliques.
- Bardage translucide en polycarbonate en toiture de la galerie extérieure.

▪ Menuiserie extérieure

Généralités

- L'ensemble des menuiseries extérieures est en aluminium thermo laqué avec double vitrage isolant et fixe selon études thermiques et réglementation. (Nota : Les façades donnant sur les réserves hypothétiques (Cf plans de vente) seront traitées en bardage et non en menuiserie).
- Pour satisfaire aux règles de retardement d'effraction du bâtiment, toutes les parties vitrées comprendront, dans la hauteur du R.D.C, une face feuilletée de type SP 10 selon réglementation et avis du bureau de contrôle.

Portes

- Porte d'entrée vitrée à deux vantaux au niveau de l'entrée principale. De largeur de passage suivant plan.
- Portes métalliques issues de secours suivant plan.
- Portes sectionnelles et dimensions suivant plan.

▪ Echelle extérieure

- Echelle crinoline d'accès en toiture.

6. EQUIPEMENTS INTERIEURS

6.1. DOUBLAGE - CLOISONS

- Néant, cellules livrées brut de béton.

6.2. MENUISERIES INTERIEURES

- Néant, cellules livrées brut de béton.

6.3. REVETEMENTS DE SOLS

- Néant, cellules livrées brut de béton.

6.4. REVETEMENTS MURAUX, PEINTURE

- Néant, cellules livrées brut de béton.

6.5. FAUX PLAFOND

- Néant, cellules livrées brut de béton.

7. EQUIPEMENTS TECHNIQUES

7.1. ELECTRICITE, COURANT FAIBLE

▪ Origine des travaux

L'alimentation électrique sera effectuée en basse tension 220/380 V à partir du poste transformateur jusqu'au coffret de coupure installé en limite de propriété par ENEDIS.

- Selon les besoins une demande de Tarif bleu ou jaune à installer par cellule sera à la charge des acquéreurs (clients).

7.2. VENTILATION, CHAUFFAGE ET CLIMATISATION

- Néant, cellules livrées brut de béton.
- L'installation des groupes en toiture sur chevêtre métallique sera à la charge des preneurs. Des mesures conservatoires, à charges du preneur, pourront être prises en compte sous réserves d'être portées à connaissance du Bailleur avant le démarrage du chantier.

7.3. PLOMBERIE ET SANITAIRE

- Néant, cellules livrées brut de béton.
- Adduction AEP en attente sur vanne d'arrêt en pied de façade

8. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

8.1. VRD

▪ Terrassement

- Nettoyage, débroussaillage du terrain et évacuation,
- Décapage des terres végétales et mise en stock ou évacuation
- Terrassements généraux en déblais et en remblais, évacuation des excédents,
- Réalisation des plates formes bâtiment, voirie et espace vert.
- Reprise sur stock des terres végétales et régalage pour confection espaces verts.

▪ Réseaux et Fourreaux

- Réseau eaux usées depuis le bâtiment jusqu'au raccordement au réseau existant public. Réseau principal en PVC avec regard de visite, y compris siphon disconnecteur et regards de visite. Une attente par cellule.
- Réseau eaux pluviales depuis les regards en pieds de chutes du bâtiment jusqu'au réseau existant public. Réseau principal en PVC équipé de regards de visite.
- Fourreaux pour réseau d'eau potable depuis le domaine public jusqu' au bâtiment. Compteur et PEHD à la charge des preneurs (clients).
- Fourreaux pour réseau électrique depuis le domaine public jusqu' au bâtiment. Compteur et câblage à la charge des preneurs (clients).
- Fourreaux pour réseau téléphonique depuis le domaine public jusqu'au bâtiment. Lignes téléphoniques et câblages à la charge des preneurs (clients).
- Éclairage extérieur sur candélabre des aires de stationnement, éclairage en façade de bâtiment sur l'arrière du projet.

▪ **Voirie, bordure**

- Réalisation des plateformes en matériaux de carrière,
- Voiries lourdes pour les zones de circulations poids-lourds– finition enrobés,
- Voiries légères pour les zones de circulations et stationnement véhicules légers finition enrobés,
- Bordures béton préfabriqués type T2 en périphérie des zones de voiries lourdes,
- Bordures béton préfabriqués type T1 en périphérie des zones de voiries légères.
- Signalisation horizontale, verticale.
- Béton balayé sur mail piéton et abords commerces suivant plans.

8.2. ESPACES VERTS

- Engazonnement sur l'ensemble du terrain.
- Plantation d'arbres et d'arbustes décoratifs suivant plan masse : dans les zones de Parkings et Espaces de pleine terre suivant les prescriptions de l'architecte.

NOTA :

TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES CLIENT

- Toute demande de modification fera l'objet d'une étude de la part de la SCCV LE B. La SCCV pourra y répondre favorablement ou défavorablement selon les contraintes règlementaires, techniques et selon l'avancement des travaux. Les modifications devront faire l'objet d'un contrat et devis de travaux modificatifs signés et réglés avant le démarrage des travaux de l'opération.

REGLEMENT INTERIEUR

- Se renseigner auprès de la SCCV.
